

GRUNDEJERFORENINGEN FOR TERRASSEHUSOMRÅDET BORUPGÅRD ØST

Referat af Ordinær Generalforsamling i Fælleshuset fredag den 26. april 2019 kl. 19.00

Velkomst

Formanden Gunnar Rasmussen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Der var 37 ejendomme repræsenteret på generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

Jørn Peterslund, Jollen 17, blev valgt som dirigent. Dirigenten takkede for valget og gennemgik den fulgte procedure for varsling af generalforsamlingen og den udsendte information om dagsorden, samt konstaterede, at forsamlingen var enig i, at den var lovligt indkaldt efter foreningens vedtægter, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til behandling af den udsendte dagsorden.

2. Beretning fra bestyrelsen

Formanden henviste til den udsendte skriftlige beretning. Punkter, som er under behandling senere på generalforsamlingen, bliver gennemgået der, mens formanden gennemgik de øvrige punkter fra beretningen således:

Pergolaen blev færdig, og der blev indkøbt borde/bænke samt beplantet. Den meget tørre sommer gav ikke de bedste vækstbetingelser for de nye planter, men de er kommet godt i gang i år. Der har været stor tilfredshed med resultatet af reoveringen af pergolaen.

Projektet med forbedringer af **tennisbane** blev gennemført efter planen. Belægningen på tennisbanen er udskiftet med en kunstgræsbelægning, stolperne og nettet er udskiftet, der er indkøbt bæk og lågen til banen blev repareret. Hegnet er oprettet, der er beskåret rundt om banen, og træerne er beskåret. Oprettning af arealet omkring banen er udført i 2019.

Fælleshuset var udsat for flere tilfælde af rudeknusning i begyndelsen af 2018, og udskiftning af ruder blev betalt af forsikringen. Hærværket standsede igen, hvilket kan skyldes kontakte til SSP medarbejderne i Helsingør Kommune. Huset trænger til en "kærlig hånd" både ude og inde. Dette arbejde skulle være påbegyndt i 2019, men projektet med den kommende affaldssortering betyder, at vi kommer til at udskyde dette arbejde til 2020.

Generalforsamlingen i 2018 besluttede, at hvis Tryg Fonden ikke tildelte os en gratis **hjerterstarter**, skulle foreningen indkøbe og opsætte en hjerterstarter på Fælleshuset. Desværre modtog foreningen i juni afslag på ansøgningen om tildeling af en hjerterstarter. Som det fremgår af referatet fra bestyrelsesmødet i juni 2018, er der nu på ydersiden af børnehaven på Staget 1 opsat hjerterstarter, som er tilgængelig hele døgnet. Derudover er der en hjerterstarter indendørs på Poppelgården, der er tilgængelig hele døgnet (hoveddøren er altid åben), også om natten. Der var derfor enighed i bestyrelsen om ikke at indkøbe en hjerterstarter. Det har efterfølgende vist sig, at hjerterstarten på Poppelgården ikke er så tilgængelig, som vi havde fået oplyst, og hvis Generalforsamlingen 2019 fortsat er af den opfattelse, at der bør opsættes en hjerterstarter på

Fælleshuset tager bestyrelsen naturligvis dette til efterretning. Generalforsamlingen tilkendegav, at den ønsker indkøbt en hjertestarter, som skal opsættes på Fælleshuset.

De grønne områder mellem Staget og Jollen er blevet retableret i efteråret 2018 efter opgravning af Forsyning Helsingør og skader som følge af kørsel med mobillift i forbindelse med udskiftning af stern på Staget 44-52. Arbejdet med planering af græsarealerne blev meget forsinket som følge af den varme sommer, og arealerne er fortsat ikke acceptable. Kontrakten med Gee's Hus & Have Service v/Lasse Geelmuyden forløber planmæssigt, og han laver et fint arbejde, både på vore arealer og på arealer, han passer for GF Borupgård. Hvis der er besked til gartnerne, skal sådanne beskeder altid gives til Mia Vergo eller i dennes fravær til formanden for grundejerforeningen.

Der har i årets løb været flere henvendelser til Nordsjællands Vej og Park (NSVP) vedrørende beskæring af bevoksningen i skoven, reovering af Æblestien og reparation af belægningen ved indkørslen til Staget. Det har bl.a. resulteret i, at der er sket frirumsskæring af bevoksningen gennem skoven langs Æblestien og på Jollen og Staget. Belægningen på Æblestien er blevet repareret ved stien fra Smakkevej, og belægningen ved indkørslen fra Smakkevej til Staget er blevet repareret flere gange, og er fortsat under reovering. Bevoksningen på skrænten på Nørrevej er i foråret 2019 beskåret. NSVP ønsker dog fortsat, at der står enkeltstående træer på dette område. NSVP har afvist at beskære træerne i skovbrynet fra tennisbanen til indkørslen til Staget og i skoven langs Jollen. Der har været kontakt med Comwell om fældning af buskads/lavere træer på arealet ved den nedrevne gartnerbolig. Comwell har godkendt dette, men kan desværre ikke deltage i betaling af udgifterne, som beløber sig til ca. 32.000 excl. moms. Bestyrelsen har vurderet, at denne udgift er for stor til at grundejerforeningen kan afholde den, men Mia Vergo arbejder med en plan for, hvorledes arbejdet kan gennemføres.

Bestyrelsen har i samarbejde med Gee's Hus & Have Service videreført behandling af **gavlene**, der blev påbegyndt i 2017. Bestyrelsen vil i 2019 fortsætte behandlingen. Desværre er det ud til at behandlingen virker bedre nogle steder end andre, og der vil blive taget kontakt til Lasse Geelmuyden for en afklaring af problemet.

Siden generalforsamlingen i 2018 er der kommet nye beboere til, og de blev budt velkommen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af regnskaber

3.1 Foreningens regnskab

Lars Schou fremlagde det reviderede regnskab for 2018. Lars Schou gennemgik regnskabet og specielt de punkter, hvor regnskabet divergerede i forhold til budgettet, idet han oplyste at:

Renter og diverse overstiger budgettet primært som følge af flere henvendelser om ejendomsoplysninger fra ejendomsmæglere i forbindelse med hussalg. Der har været flere indtægter end budgetteret ved udlejning af Fælleshuset.

Den helt store post på budgettet det sidste år har været indeholdt i femårsplanen. Projektet med renovering af tennisbanen blev afsluttet som budgetteret, og der er kun en mindre overskridelse i forhold til budgettet på ca. kr. 5.500.

Fælleshus, vedligeholdelse, indeholder poster til elektriker og reparation af lamper og et toilet. Fællesanlæg og øvrige er en del under budgettet. Udgiften til fællesantennen var højere end budgetteret, idet der i 2018 er trukket for 5 kvartaler, mens vi i 2017 kun blev trukket for 3 kvartaler. Vi har i 2018 haft endnu en mild vinter, alligevel synes udgiften til på vinterforanstaltninger høj. Festudvalget har ikke været så aktivt i det forløbne år, hvorfor der ikke er afholdt så mange udgifter som budgetteret. Posten Administration og møder indeholder en udgift til generalforsamlingen på ca. kr. 7.000, møder bestyrelsen kr. 465, samt diverse udgifter til Nets, økonomisystemet og kontorhold.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

3.2 Regnskab og budget for fællesforeningen Grundejerforeningen Borupgård (til efterretning).

Formanden gennemgik regnskabet 2018 og budget 2019. Der var et overskud på kr. 20.034 i 2018. Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Forslag fra bestyrelsen

4.1 Indkøb af 3 stk. rottespærrer samt drift af samme

Formanden begrundede det fremsatte forslag fra bestyrelsen om indkøb af yderligere 3 rottespærrer i brøndene ved indfaldsvejene Staget/Jollen. I februar 2018 etablerede foreningen en forsøgsordning med opsætning af en rottespærrer ved indkørslen til stikvejen til Jollen 29-59, idet Helsingør Kommune havde givet en tilladelse i 5 år til opsætningen. Denne rottespærrer har ikke givet gener, og den renses to gange om året. Generalforsamlingen skal derfor tage stilling til, om der skal opsættes rottespærrer ved de to sidste Jolleveje og ved Staget, selvom tilladelsen fra Helsingør Kommune kun løber i 5 år. Prisen forventes at blive kr. 30.000, og driften pr år kr. 8.000. Foreningen betaler for driften af den opsatte rottespærrer.

Det blev besluttet at indkøbe 3 stk. rottespærrer.

4.2 Renovationsordning 2019

Mogens Arndt, som har bistået bestyrelsen med denne sag, gennemgik forslaget. Fra efteråret 2019 skal de første husstande i Helsingør Kommune til at sortere affald på en ny måde. Fremover skal madaffald, metal, plast, papir og restaffald holdes adskilt.

Vi har 3 valgmuligheder:

- A. Vi forholder os passive og lader standardordningen rulle ud
- B. 1. stk. 240l til mad og restaffald til hver husstand, mens øvrige fraktioner afleveres på fire centralt placerede pladser
- C. 1. stk. 240l til mad og restaffald til hver husstand. Der etableres 2 stk. centralt placerede og nedgravede affaldsstationer

Ad A Hver husstand får i standardordningen leveret

- En beholder på 240 l med 2 rum til hhv. mad- og restaffald. Tømmes hver 14. dag
- En beholder på 240 l med 2 rum til hhv. metal- og plastaffald. Tømmes hver 4. uge
- En papirbeholder på 140 l, til papir og mindre stykker pap. Tømmes hver 5. uge

Fordele

- Kræver ikke en her og nu investering

Ulemper

- Parkering med to biler bliver vanskelig
- Efterlader et rodet udseende i bebyggelsen
- Beboerne skal kende tidspunkterne for afhentning og stille skraldespandene frem og sætte dem tilbage
- Endnu en beholder ved øget sorteringskrav

Ad B 1. stk. 240l til mad og restaffald til hver husstand, mens øvrige fraktioner afleveres på fire centralt placerede pladser

Fordele

- Undgår placering af affaldsbeholdere i hele området
- Begrænser antallet af renovations container til 1 pr. hus
- Begrænser kørsel med tunge køretøjer
- Kan udvides ved større sorteringskrav

Ulemper

- Risiko for utilsigtet interesse
- Kraftigt indgreb i vores fællesarealer
- Pris anslået kr. 250.000

Ad C 1. stk. 240l til mad og restaffald til hver husstand. Der etableres 2 stk. centralt placerede og nedgravede affaldsstationer

Fordele

- Diskret Løsning
- Skånsom mod de grønne arealer
- Fremtidssikret- Soges indrettet til øget sorteringskrav
- Begrænser kørslen med tunge køretøjer
- Bibeholder et smukt indtryk af området

Ulemper

- Prisen anslået kr. 340.000

Hvis generalforsamlingen beslutter at der skal arbejdes videre med løsning B eller C vil bestyrelsen ultimo 2019 indkald til en ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamling skal godkende et endeligt projekt samt finansiering af samme, herunder vedtage et nyt budget for 2019. Vælges løsning 2 skal der finansieres kr. 250.000, hvilket svarer til kr. 3.500 pr. husstand. Vælges løsning 3 skal der rest-finansieres kr. 340.000, hvilket svarer til kr. 4.800 pr. husstand. Som det vil blive påvist ved

gennemgangen af femårsplanen for 2019, kan der i indeværende år finansieres kr. 100.000 fra femårsplanen.

- Vælges løsning B skal der rest-finansieres kr. 150.000 hvilket svarer til kr. 2.200 pr. husstand
- Vælges løsning C skal der rest-finansieres kr. 240.000 hvilket svarer til kr. 3.400 pr. husstand

Efter en grundig gennemgang af de tre forslag, samt spørgsmål fra deltagerne, blev det besluttet at give bestyrelsen mandat til at arbejde videre med forslag 3, hvor affaldsbeholderne nedgraves på to centrale pladser.

Formanden og de mødende takkede Mogens Arndt for det store arbejde.

4.3 Eksternt medlemskab, tennisbanen

Bestyrelsen fremlagde et forslag om etablering af en forsøgsordning med eksternt medlemskab af tennisbanen for 10 husstande til en pris på kr. 800 pr husstand. Medlemskabet gælder kun for et år, der bliver udleveret 1 nummereret nøgle og betales et depositum på kr. 400.

Enkelte gav udtryk for at ordningen kunne misbruges, da eksterne medlemmer måske ikke vil begrænse brugen af banen til deres husstand, og at støj fra banen kunne forstyrre de, der bor tæt på banen.

Generalforsamlingen vedtog forslaget om eksternt medlemskab gældende for 1 år. Ordningen evalueres på generalforsamlingen 2020.

4.4 Revideret 5 års plan

Gunnar Rasmussen gennemgik 5 årsplan 2018, som blev godkendt på sidste års generalforsamling, samt 5 årsplan 2019. Formanden oplyste at kr. 100.000 i planen er reserveret til den nye affaldsordning.

Generalforsamlingen godkendte 5 års planen.

4.5 Budget og kontingent 2019

Merete Jørgensen fremlagde og kommenterede budgettet for 2019 og forslag om fastsættelse af uændret kontingent for 2019 på kr. 10.000 pr hus.

Budget og kontingent blev vedtaget.

4.6 Forslag fra medlemmer

Der forelå forslag fra Nina Ginsborg, Staget 16, på vegne Staget 16, 18, 20, 24 og 26 om, at bestyrelsen tager stilling til de fremtidige udskiftninger af ovenlys i Staget, på samme måde, som bestyrelsen i dag allerede tager stilling til, eksempelvis, ændring af facader, døre, vinduer og farvekoder, udskiftning af husnumre, mm.

Nina Ginsborg oplyste, at forslaget er stillet foranlediget af de i sommeren 2018 udskiftede kupler på Staget 28, 30 og 32, og at disse kupler generer udsigten både i lukket og især i åben tilstand. Det er forslagsstillernes intention, at bestyrelsen skal anbefale en anden kuppel, som kan godkendes ved fremtidig udskiftning af kupler i bebyggelsen.

Formanden bemærkede, at det må bero på en misforståelse, at bestyrelsen kan tage stilling til valg af kupler o.l., da det er generalforsamlingen, som træffer sådanne beslutninger. Hvis bestyrelsen skal arbejde med forslag til fremtidig udskiftning af ovenlys, kræver det en beslutning af generalforsamlingen, da der skal afsættes penge til ekstern arkitekt/konstruktør o.l., som kan komme med forslag, der kan sættes til afstemning på en generalforsamling. Da en sådan beslutning ikke findes, kan bestyrelsen ikke arbejde videre med sagen. Herefter konstaterede dirigenten, at det fremsatte forslag savnede reelt grundlag for at kunne stilles til afstemning.

Der blev fra flere af de mødende tilkendegivet, at alle huse på Jollen har ens kupler (som de netop udskiftede kupler på Staget 28-32), og at der ikke er behov for udskiftning på Jollen af disse, som i dag fremstår ens. Da de gamle kupler ikke længere kunne skaffes, blev den nu valgte type besluttet sammen med tagentreprenøren, og det mangler mening at ændre på dette. I øvrigt er der i det nye bygningsreglement et krav om 15 cm rammehøjde, hvilket er et væsentligt større krav, end da husene blev bygget. Det indebærer, at de fremtidige kupler bliver højere i forhold til de oprindelige.

Jan Bøgemose oplyste, at en mulig løsning kan være at etablere ventilation gennem taget i lighed med den løsning, som allerede findes fra badeværelset i stueplan. Jan Bøgemose tilkendegav på vegne Nils Dræbye, at denne gerne ville hjælpe med at arbejde med problemstillingen.

Forsamlingen debatterede forslaget, og herefter trak Nina Ginsborg det stillede forslag tilbage.

5. Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt: - Gunnar Rasmussen, Staget 42 - Mia Vergo, Jollen 85 –, Merete Jørgensen, Jollen 29 - Anne-Mette Andersen, Staget 30.

Nils Dræbye, som var indtrådt i bestyrelsen 1/1 2019, da Lars Schou fraflyttede, ønskede ikke genvalg.

Som nyt medlem af bestyrelsen blev valgt Henrik Dencker – Jollen 63.

6. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen

Nils Dræbye, Staget 4, og Kim Jensen, Jollen 23, blev valgt som suppleanter.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Steffen Bjarnø, Jollen 61, blev valgt som revisor

Søren Undstrup, Staget 52, blev valgt som revisorsuppleant

8. Eventuelt

På bestyrelsesmødet den 11. september 2018 besluttede bestyrelsen at nedsætte en arbejdsgruppe med det formål at foretage en gennemgang af bebyggelsen, for at skaffe en samlet oversigt over overtrædelse af vedtægter, regler og bestemmelser for bebyggelsen. Dette arbejde finder bestyrelsen nødvendigt for at sikre, at bebyggelsen fremover fremstår som en attraktiv, ens og velpasset bebyggelse.

Arbejdsgruppen består af: Søren Hag, Jollen 51, Jan Bøgemose, Jollen 85, Nils Dræbye, Staget 4.

Når bestyrelsen ønsker en samlet registrering af overtrædelserne, skal dette ses i lyset af, at vi desværre må konstatere at mange af beboerne ikke overholder de regler, der er vedtaget på generalforsamlingerne. Bestyrelsen ønsker, hvis der skal gribes ind overfor overtrædelserne, at dette skal ske på baggrund af en samlet kategoriseret og dokumenteret gennemgang af overtrædelserne.

På vegne arbejdsgruppen gennemgik Jan Bøgemose arbejdsgruppens konklusioner.

Det påhviler ejeren af hver enkelt ejendom at holde denne i ordentlig stand og i betragtning af bebyggelsens karakter, må det være en fælles interesse, at alle ejendomme falder harmonisk ind i helheden, også hvad vedligeholdelse angår.

Ejendommene er kategoriseret således:

Gruppe 1: Antal ejendomme, hvor der direkte er gjort noget i strid med vedtægter

Jollen –22 ejendomme. Nogle ejendomme er registreret for overtrædelser af flere bestemmelser.

Staget –7 ejendomme. Nogle ejendomme er registreret for overtrædelser af flere bestemmelser.

Gruppe 2: Antal ejendomme med manglende vedligeholdelse.

Jollen –21 ejendomme. Der er ejendomme, der er noteret flere gange.

Staget –26 ejendomme. Der er ejendomme, der er noteret flere gange.

At tallet er så stort i Staget, skyldes udelukkende "havemurene" mod skoven. Hvis disse tages ud, er vi nede på 14 huse, der trænger til facademaling og udskiftning af sternbrædder eller begge dele.

Gennemgang af bebyggelsen Jollen/Staget med henblik på registrering af tiltag i strid med bestemmelserne for området, manglende vedligeholdelse m.m. : Jollen	Antal
Maling af facader med forkert farve	6
Maling af beton i carport	4
Forkert maling af stern i gårdhave	4
Vinduer der åbner udad eller andet	10
Hoveddøre/stalddøre	8
Inddragelse af fællesarealer	14
Rodet carporte/terrasser	12
Manglende vedligehold af facader/stern	17
Manglende vedligehold af havemure	8
Husnumre mangler	7
Andet	12

Gennemgang af bebyggelsen Jollen/Staget med henblik på registrering af tiltag i strid med bestemmelserne for området manglende vedligeholdelse m.m.: Staget	Antal
Maling af facader med forkert farve	4
Manglende vedligehold af havemure	26
Vinduer, der åbner udad eller andet	4
Hoveddør/Stalddør	2
Manglende vedligehold af facader/stern	14
Rodet carport/terrasse	3
Husnumre mangler	2
Andet	3

Arbejdsgruppen har nu afleveret resultatet til bestyrelsen.

Gennemgangen af bebyggelsen giver arbejdsgruppen anledning til følgende bemærkninger.

- Den manglende vedligeholdelse af ejendommene i bebyggelsen bør resultere i at man på hjemmesiden og i referatet fra denne generalforsamling anbefaler husejerne, at vedligeholdelsen generelt forbedres.
- Når det gælder overtrædelsen af gældende bestemmelser for bebyggelsen, er det arbejdsgruppens opfattelse, at der bør arbejdes videre med en vurdering af disse overtrædelser, således at en kommende generalforsamling kan forholde sig til, hvad der skal gøres.
- Det anbefales derfor, at den kommende bestyrelse nedsætter en arbejdsgruppe, der kan komme med anbefalinger til, hvad der kan gøres ved de påviste overtrædelser af foreningens bestemmelser.

Afslutning

Dirigenten takkede for medlemmernes deltagelse og hævede generalforsamlingen.

Endelig takkede formanden dirigenten for vel udført hverv.

Som Referent: Merete Jørgensen

Som dirigent: Jørn Peterslund

